

Lieber ein Haus am See oder ein Atrium-Bungalow?



- Wohnfläche ca. 240 m²
- Grundstücksfläche ca. 3.684 m²
- Baujahr lt. Energieausw. 1990
- Verbrauchsausweis: 184 kWh/(m²·a) inkl. Warmwasser
- Primärenergieträger: Gas
- Energieeffizienzklasse: F
- **Objekt-Nummer: 24015**

Kaufpreis: 695.000 EUR

zzgl. Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Objektbeschreibung:

Hier müssen Sie sich nicht entscheiden!

Auf einem ca. 4000m² großen Privatgelände - nicht einsehbar von Nachbarn - ist hier ein idyllisches "Haus am See" entstanden. Von der Auffahrt kommend wandert das Auge direkt zum imposanten Zierteich. Erst auf den zweiten Blick nehmen Sie den modernen Bungalow wahr, der wie auf einer Insel inmitten von Wasser thront.

Willkommen in diesem architektonischen Juwel – einem lichtdurchfluteten Atrium-Bungalow, der zeitlose Eleganz und hohen Wohnkomfort miteinander vereint. Größtenteils bodentiefe Fensterflächen durchfluten den gesamten Raum mit einem überwältigenden natürlichen Lichtspiel, das eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die Immobilie verzaubert mit einer einladenden Atrium-Terrasse. Diese ruhige Oase der Entspannung kann durch zwei elektrische Sonnenmarkisen beschattet werden. Alle Räumlichkeiten sind rund um dieses Atrium angeordnet. Die Schlafzimmer mit Familienbad sind mit Teichblick entworfen worden. Ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite ist als Fitnessraum mit Sauna hergerichtet.

Die offen gestaltete Küche begeistert jeden Profikoch: von ausgefallenen Küchengeräten über einen begehbaren Kühlraum bis zu einer Vorrats- oder Teeküche ist hier alles zu finden. Der große Wohnbereich mit Büro ist von zwei Fensterfronten eingerahmt und sorgt mit seinem Ausblick für ein einzigartiges "Seegefühl". An kalten Tagen wärmt der raumhohe Kamin und sorgt für Ihr Wohlbefinden.

Abgerundet wird dieses einladende Ambiente durch eine großzügige Doppelgarage mit Werkstatt, die ausreichend Platz für zusätzlichen Stauraum bieten. Ebenfalls vorhanden sind Außenstellplätze, die zusätzliche Flexibilität für weitere Fahrzeuge bieten.

Beschreibung der Ausstattung:

- * Einbauküche mit Nebenräumen
- * Sauna im Haus
- * Kamin mit Holzvorrat
- * Technikkeller
- * Kriechkeller mit Klimageräten
- * Klimaanlage zur Wärme-/ Kälteregulierung
- * Beschattung durch hochwertige Lamellen-Jalousien

- * Internet: Glasfaseranschluss
- * Brunnen mit Hauswasserwerk

Beschreibung der Lage:

Die Immobilie befindet sich in Salzgitter - Sausingen. Der Ort liegt mittig im Viereck Lengede - SZ - Lebenstedt - Wolfenbüttel - Braunschweig. Für Familien gibt es einen Kindergarten im Ort und eine direkte Busverbindung nach Braunschweig. Das Volkswagenwerk SZ sowie Salzgitter Flachstahl sind in nur wenigen Minuten erreicht. Über die A39 ist auch der Anschluss an den Fernverkehr sichergestellt.

Sonstige Angaben:

Als Käufer einer Immobilie mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind Sie gemäß Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, sich nach Erhalt des Energieausweises durch eine ausstellungsberechtigte Person zum Energieausweis beraten zu lassen, sofern diese Beratung kostenfrei ist.



Eingangsbereich



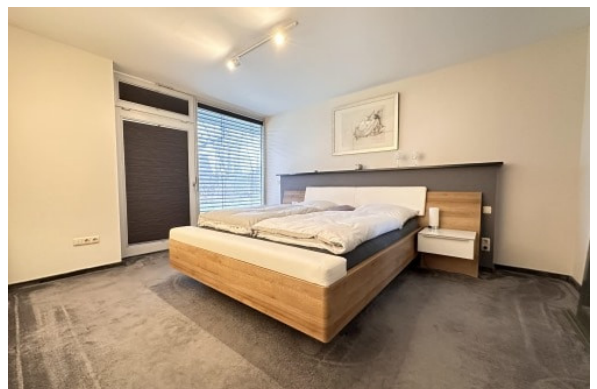
"Lichtdurchfluteter" Wohnraum mit Kamin



Küche mit Wirtschafts- und Kühlraum



Zimmer



Zimmer



unverb. Darstellung

Exemplar, nicht maßstäblich

Grundstücksfläche	ca. 3.684 m ²
Wohnfläche	ca. 240 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Zustand	neuwertig
Bauart	Massivbau
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Fenstertyp	Holz/Isolierglas
Marktsegment	Bestandsimmobilie
Baujahr	ca. 1990
Letzte Modernisierung	2023
Heizung	Zentralheizung
Fußboden	Granit
Garage	2
Stellplatz	1
Ausstattung	Dusche, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Kamin, klimatisiert, Sauna, seniorengerecht, zweites Bad, Doppelgarage, Hochwertige Ausstattung, HWR, Stellplätze, Terrassenüberdachung

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Immob. Vermittlung
Michael Grote
01722029415
michael.grote@blsk.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.